

- Begründung -

Bebauungsplan Nr. 63 „KOPPLEITEN „

mit integrierter Grünordnung

des Marktes Wolnzach

1. ÄNDERUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN

ohne Umweltprüfung

Planungsstand : 02.02.2017

geändert : 24.10.2017

geändert : 24.04.2018

Entwurfsverfasser :

Dipl.- Ing. F u c h s Georg
Hausnerstraße 19
85283 Wolnzach-Burgstall
Tel. 08442/8219 Fax 8429
info@fuchs-burgstall.de

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsvoraussetzungen
2. Planungsgebiet
3. Planungskonzept
4. Planungsstatistische Zahlen

Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich

1. Planungsvoraussetzungen

1.1 Allgemeines

Am 09.06.2016 wurde vom Marktgemeinderat der Beschluss zur

- Aufstellung der 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB), zum Bebauungsplan Nr. 63 für das Gebiet „Koppleiten“ in Burgstall -

gefasst.

Der Änderungsbereich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ist, wie das gesamte Baugebiet, als Dorfgebiet (§ 5 BauNutzVO) festgesetzt.

1.2 Änderungsbereich

(innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes)

Die Planung umfasst Teilflächen der Fl. Nr.

60/5, 60/6 (= eine Einheit);
und 60/4, 68/12 (= eine Einheit)
sowie 68/10 der Gemarkung Burgstall.

Das Änderungsgebiet grenzt im Süden und Osten an den öffentlichen Feldweg der Fl. Nr. 60/8 mit anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen an, im Süd-Westen an das Grundstück der Fl. Nr. 60/8 des Marktes Wolnzach (Regenrückhaltebecken) sowie ebenfalls an landwirtschaftliche Nutzflächen und im Norden und Westen an die bebauten Grundstücke der Fl. Nr. 61/3; 60/3; 60/2; 68/11; 68/9 und 68/6.

Das Änderungsgebiet ist an Ost-, Süd- und Westseite durch landwirtschaftliche Flächen und an der Nordseite durch private Grundstücke mit Wohnbebauung begrenzt.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im beschleunigten Verfahren gemäß §13a Baugesetzbuch (BauGB) wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 für das Gebiet „Koppleiten“ in Burgstall durchgeführt.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan in der Fassung vom 27.06.1994, ist das gesamte Baugebiet, sowie die privaten Grünflächen - am süd-östlichen Rand- als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Innerhalb des Änderungsbereiches bleibt die Fläche als Dorfgebiet (MD) bestehen.

Infolge der Änderung (zusätzliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches), ist keine weitere Erschließung erforderlich.
Die Erschließung ist gesichert.

1.4 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren, soll nunmehr die bauplanungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, dass dort innerhalb des Änderungsbereiches die Errichtung von Nebengebäuden zulässig sind. Für die großen privaten Grünflächen sollen Nebengebäude, vor allem für die Unterbringung von Rasen- und Bepflanzungspflegegeräten sowie Rasen- und Bepflanzungsmaschinen, dienen.

2. Planungsgebiet

2.1 Der Ortsteil Burgstall des Marktes Wolnzach mit Baugebiet „Koppleiten“, ist in der Begründung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 63 mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 27.06.1994 erläutert. Da es sich bei der 1. Änderung um eine geringfügige Änderung handelt (Bebauungsmöglichkeit für Nebengebäude), ist eine erneute nochmalige Ausführung nicht erforderlich.

2.2 Das Planungsgebiet der 1. Änderung liegt am südlichen Ortsrand von Burgstall. Der Umgriff des Änderungsbereiches ist geprägt durch die angrenzenden bestehenden landwirtschaftlichen Flächen im Süd-Osten und Süd-Westen, im Norden durch die bestehende Wohnbebauung.

2.3 Gebäudenutzung

Nebengebäude zur Unterbringung von Rasen- und Bepflanzungsgeräten, sowie Rasen- und Bepflanzungsmaschinen.

3. Planungskonzept

3.1 Gestaltung

Baukörper :	Die geplanten Baukörper sind als Nebengebäude möglich.
Grünraum :	Die am süd-östlichen und süd-westlichen Rand zur freien Landschaft festgesetzte Bepflanzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, ist von den Grundstückseigentümern ausgeführt, bereits angewachsen und bietet eine gute Anbindung des Baugebietes an die freie Landschaft (mit landwirtschaftlichen Nutzflächen) hin.
Art der baulichen Nutzung :	Nebengebäude (Unterbringung von Gartengeräten/maschinen)
Maß der baulichen Nutzung :	Nebengebäude bis max. 40 m ² Grundfläche bzw. bei zwei Bauungsmöglichkeiten gesamt max. 60 m ²
Wandhöhe :	max. 3,00 m ab OK-natürlichen Gelände (= Verschneidung: Außenwand-Dachhaut)
Abstandsflächen :	Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen (Art.6 Abs.4 und 5 Satz 1 BayBO)
Bauweise :	Die geplanten Nebengebäude sind in der baulichen Gestaltung (Form- und Farbe der Dachziegel) an das Hauptgebäude (Wohnhaus) anzupassen.
Dachform/Material :	Durch die Dachform (gleichgeneigtes, symmetrisches Satteldach) und die Dacheindeckung mit naturroter Ziegeldeckung, sollte die Ausführung an das bestehende dazugehörige Wohngebäude angepasst werden.
Konstruktion:	Holzkonstruktion mit überlukter Holzverschalung
Farbgebung :	Naturbelassen oder lasiert (umweltverträglich)

3.2 Grünordnung

Bereits ausgeführte, angewachsene und zu erhaltende Bepflanzung auf privaten Grünflächen, gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 63 „Koppleiten“ des Marktes Wolnzach.

Die vorhandene und im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Eingrünung der privaten und öffentlichen Grünflächen ist zu erhalten und vor Beeinträchtigungen durch die geplanten Baumaßnahmen zu schützen.

3.3 Verkehrskonzept

Anbindung und Erschließung erfolgt über die privaten Baugrundstücke der Ortsstraße Baldwinstraße, sowie dem öffentlichen Feldweg.

3.4 Entwässerung/Versickerung

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Dächern der Nebengebäude (innerhalb des Änderungsbereiches), muss auf dem eigenen Grundstück erfolgen.

4. Planungsstatistische Zahlen


Gesamtfläche des Geltungsbereiches des rechtmäßigen Bebauungsplanes Nr. 63 „Koppleiten“ : 24 500 m²

Gesamtfläche der privaten Grünflächen (im Süd-Osten und Süd-Westen) : 6 530 m²

Gesamtfläche des Änderungsbereiches (innerhalb des Geltungsbereiches) : 1 350 m²

ENDE

Wolnzach, den 04.05.2018.....


.....
Jens Machold, 1. Bürgermeister